



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

21 luglio 2023

| ARGOMENTO | MASSIME | SENTENZA |
|---|---|---|
| <p>Distanze tra costruzioni – Regolamenti locali</p> | <p>Il limite imposto dall'art. 873 c.c. ai regolamenti locali in tema di distanze tra costruzioni comporta che in nessun caso essi possono stabilire distanze inferiori a tre metri. I regolamenti locali hanno, pertanto, carattere integrativo della norma primaria, che non si esaurisce nella sola deroga alle distanze minime previste dal codice, ma si estende all'intero impianto di regole e principi dallo stesso dettato per disciplinare la materia, compreso il meccanismo della prevenzione, che gli strumenti di pianificazione locali possono eventualmente escludere, prescrivendo una distanza minima delle costruzioni dal confine o negando espressamente la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza.</p> | <p><i>Tar Sardegna, sez. I, 18 luglio 2023, n. 543</i></p> |
| <p>Titolo edilizio ordinario e in sanatoria – Impugnazione – Termine decadenza</p> | <p>Occorre tenere separato il regime d'impugnazione del titolo edilizio "ordinario" da quello applicabile al titolo edilizio "in sanatoria". Nel primo caso, il termine di decadenza decorre dal completamento dei lavori, cioè dal momento in cui sia materialmente apprezzabile la reale portata dell'intervento in precedenza assentito; nel secondo caso, il termine decorre dalla data in cui si abbia conoscenza che, per una determinata opera abusiva già esistente, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.</p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 17 luglio 2023, n. 6928</i></p> |
| <p>Immobile abusivo – Inottemperanza ordine di demolizione</p> | <p>Spetta al Comune, nella propria discrezionalità, stabilire la sorte dell'immobile entrato a far parte del relativo patrimonio a seguito dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, potendo demolirlo o assegnarlo ad altri fini. L'alternativa tra la demolizione e la conservazione dell'abuso è una scelta discrezionale che spetta all'Amministrazione solo dopo che l'opera è stata acquisita al patrimonio comunale e non in fase di contestazione dell'abuso.</p> | <p><i>Tar Campania, sez. II, 21 giugno 2023, n. 3747</i></p> |
| <p>Ordine di demolizione -</p> | <p>Per giustificare l'ordine di demolizione è sufficiente la constatazione che le opere siano state eseguite in assenza o in difformità dal permesso di costruire.</p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 30 giugno 2023, n. 6386</i></p> |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>Il fatto che si tratti di opere astrattamente conformi alle norme urbanistiche ed edilizie, ma di fatto non legittimate da un titolo edilizio, non toglie che l'abuso sia comunque perseguibile con la demolizione, fatta salva la possibilità, se del caso, di chiedere la commutazione della demolizione in sanzione pecuniaria, sussistendone le condizioni.</p> | |
| Soppalco | <p>La riconducibilità del soppalco nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, è condizionata alla circostanza che questo sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile, ipotesi che si verifica solo nel caso in cui lo spazio realizzato col soppalco consista in un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone.</p> | <p><i>Tar Campania, sez. VI, 18 luglio 2023, n. 4380</i></p> |
| Realizzazione campo da padel – Permesso di costruire | <p>La realizzazione di un campo da padel non rientra fra gli interventi di edilizia libera e necessita del permesso di costruire, implicando una modificazione permanente del territorio legata all'utilizzo di calcestruzzo per l'installazione delle quattro pareti di confine, a differenza di quanto accade, ad esempio, per i campi da calcio o da tennis, che comportano soltanto operazioni di livellamento del terreno incapaci di mutare le sue caratteristiche, senza l'impiego di materiali artificiali di costruzione.</p> | <p><i>Tar Sardegna, sez. II, 26 giugno 2023, n. 462</i></p> |
| Ordine di demolizione - Motivazione | <p>L'ordine di demolizione è sufficientemente motivato con la descrizione delle opere abusive e la constatazione della loro abusività.</p> | <p><i>Tar Piemonte, Torino, sez. II, 31 maggio 2023, n. 509</i></p> |
| Violazioni antisismiche – Accertamento di conformità | <p>La perduranza delle violazioni antisismiche ridonda anche sulla possibilità di configurare la cosiddetta doppia conformità prevista dall'art. 36 Dpr n. 380/2001 per la sanatoria degli abusi edilizi, perché non è possibile ottenere la sanatoria edilizia se non si è posto rimedio alle violazioni antisismiche.</p> | <p><i>Cassazione Penale, sez. III, 5 luglio 2023, n. 29179</i></p> |